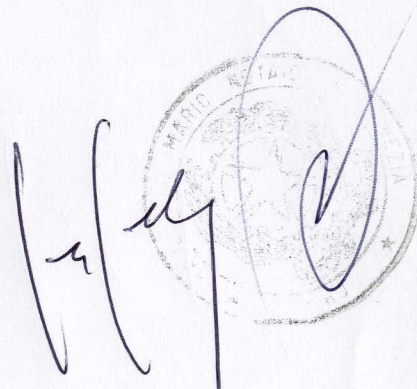


PERIZIA ESTIMATIVA DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VENEZIA CASTELLO N. 6534 B

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. OGGETTO DELLA STIMA – DATI E CONSISTENZA CATASTALE
3. DATI GENERALI
 - 3.1 consistenza e descrizione delle unità oggetto di stima
 - 3.2 ubicazione
 - 3.3 l'unità oggetto di stima – superfici
4. CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'EDIFICIO
 - 4.1 tipologia – servizi e beni comuni – le zone circostanti
 - 4.2 prospetti e viste
5. REGOLARITA' URBANISTICHE EDILIZIE
6. VALUTAZIONE
7. CONCLUSIONI
8. ALLEGATI

A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'MARIO ESTABE' and 'VENEZIA' around a central emblem. The signature is a stylized, cursive script.

1. premessa

Con la presente, Il sottoscritto rag. Luca Segalin consulente immobiliare in Venezia iscritto al ruolo degli agenti immobiliari al n. 1007 presso la C.C.I.A.A. di Venezia , ed al ruolo dei consulenti tecnici del Tribunale di Venezia al n. 319/95, in qualità di Presidente e Consigliere Delegato della Broker House S.r.l., società di consulenza immobiliare in conformità all'incarico per consulenza tecnica conferito dall' I.R.E. – Istituzioni di Ricovero e di Educazione con sede in Venezia Giudecca,27 con delibera n. 67V del 10 luglio 2007, dopo aver effettuato un sopralluogo in data 11.12.07, dell'immobile in oggetto allo scopo di verificarne lo stato e la consistenza, formula la seguente relazione di stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore corrente dell'unità immobiliare appresso descritta. Per i rilievi a tutte le unità ci si è avvalsi delle prestazioni professionali dell'arch. Emilio Trame con studio in Venezia Mestre Via L. Bissolati, 6 .

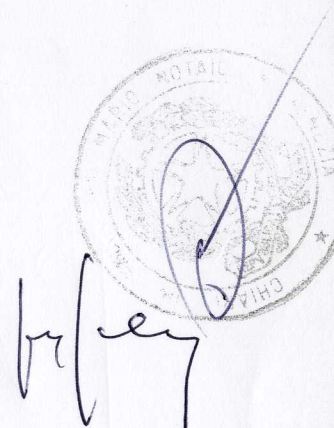
2. oggetto della stima – dati e consistenza catastali

Costituisce oggetto della presente relazione di stima l'unità immobiliare destinata a residenza, facente parte dell'edificio situato in Venezia Castello n°6534, piani terra (magazzino) e terzo. Identificato al N.C.E.U. Comune Venezia, Fg. 16 mappale 4278 sub 5. Cat. A/4, Cl. 5, consistenza 3,5 vani. Magazzino Fg. 16 mappale 4278 sub. 4 Cat. C/2 Cl. 12.

3. Dati generali

3.1 Consistenza e descrizione delle unità oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto della stima è un edificio composto da 4 piani fuori terra: il piano terra è a destinazione di servizio con magazzini di pertinenza della proprietà e una parte adibita ad attività ricettiva quale B&B, i successivi 3 piani sono occupati da appartamenti distribuiti su un vano scala. L'edificio (foto 1), esternamente, lungo la facciata principale su rio di

A circular notary stamp is visible on the right side of the page, partially overlapping the signature. The stamp contains the text "NOTAIO" at the top and "CHIA" at the bottom. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

Santa Giustina presenta un rivestimento in "intonachino veneziano" in discreto stato di conservazione (nella norma).

L'ingresso all'edificio avviene al piano terra tramite il civ. 6534B da Corte cavalli ed è composto da ingresso sul vano scale tramite corte esterna condominiale, n. 1 magazzino e un B&B.

L'altezza media del piano è di mt. 2,70 ed i livelli di finitura e conservazione possono essere descritti come segue:

1 **vano scala** : (vale per la totalità dell'immobile) è eseguito, compresi i pianerottoli, in pietra trani. Presenta una scala dotata di passamano in legno ancorato alle scale stesse; le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile in buono stato superficiale.

2 **magazzino** : (foto 2) accessibile dalla corte scoperta presenta un pavimento in battuto di cemento con pedana in legno appoggiata e pareti non tinteggiate con intonaco degradato, vi è visibile la presenza consistente di umidità.

3 **ingresso appartamento**: (foto 3) pavimento rivestito in piastrelle di ceramica 30x30 cm di buona fattura, pareti finite con pittura lavabile.

4 **cucina**: (foto 4) pavimento rivestito in piastrelle di ceramica 30x30 cm, pareti finite con pittura lavabile e nella parte attrezzata con piastrelle di ceramica 20x20 per un'altezza di 200 cm.

5 **Bagno**: (foto 5) pavimentazione rivestita in piastrelle 30x30, pareti rivestite con piastrelle 20x20 cm per un'altezza di 200 cm. Il servizio è dotato dei seguenti sanitari: tazza wc, bidet, lavabo e piatto doccia comprensivo di cabina; gli stessi sono di nuova fattura compresi l'impianto e le tubazioni di smistamento dei flussi liquidi.

6 **Camera matrimoniale** : (foto 6) pavimento in piastrelle ceramicate e posate a quadrotti 20x20, pareti finite con pittura lavabile.

7 **Soggiorno** : (foto 7) pavimento in piastrelle ceramicate e posate a quadrotti 20x20, pareti finite con pittura lavabile e accesso al terrazzino (foto 8) che da sul rio di Santa Giustina tramite due porte finestre da cui si accede tramite uno scalino di 10 cm.



